



Beschlussvorlage Nr. 2013/286

13.11.2013

Federführend: Stadtplanungsamt
Angelika Garthe

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Hinter dem Schloss - 3. Änderung" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt
- Beschluss zur Änderung und zur öffentlichen Auslegung**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	26.11.2013	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

09.03.1982 Satzungsbeschluss
21.10.1997 Satzungsbeschluss zur 1. Änderung
21.09.2004 Satzungsbeschluss zur 2. Änderung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ gemäß § 13 BauGB (im vereinfachten Verfahren) für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 12.11.2004 (s. Anlage 2 der Begründung) umgrenzten Bereich entsprechend den in Punkt II. 1. und 4. dieser Vorlage dargelegten Zielen,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 08.11.2013 zum Bebauungsplan „Hinter dem Schloss, 3. Änderung“ zu,
3. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss, 3. Änderung“ in der Fassung vom 08.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
4. beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
5. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Begründung

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2013		EUR EUR EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

I. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ in Rottenburg am Neckar zeigt sich wie folgt:

I.1..1982 Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans

20.02.1998 Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung

- Ergänzung von Festsetzungen zur Wohneinheitenbegrenzung (bauplanungsrechtlich)
- Ergänzung von Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten (bauordnungsrechtlich).

12.11.2004 Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung mit der planungsrechtlichen Absicherung von Umbau und Erweiterung der Lindenschule

- Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche der Parzellen Nr. 5948/3 (alt, neu: 5944) und 5944/3
- Änderung der baulichen Nutzung (WR) für die Parzelle Nr. 5948/3 in Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule (jeweils bauplanungsrechtlich)
- Änderung der Dachform für die Parzelle Nr. 5948/3 in Flachdach (örtliche Bauvorschrift)
- redaktionelle Änderung zur gesonderten Darstellung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

Der Bebauungsplan "Hinter dem Schloss" wurde in den 1970er Jahren so erstellt, dass Wohnbaugrundstücke und das Wohnen ergänzende Gemeinbedarfsflächen bereitgestellt wurden; er ist in seiner Neufassung seit dem 21.07.1982 rechtskräftig.

Das ca. 9 ha große, mittlerweile weitestgehend bebaute Gebiet „Hinter dem Schloss“ befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Rottenburg am Neckar - Kernstadt. Im Nordwesten und Westen wird das Wohngebiet durch die Weggentalstraße, im Nordosten durch den Weggentalbach, im Osten zum Teil durch die Frauengasse, im Südosten durch das Baugebiet „Am Burggraben“ bzw. die Justizvollzugsanstalt begrenzt. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis zur Magdeburger Straße.

Im Bereich zwischen Weggentalstraße/Berliner Straße/Leipziger Straße ist eine zusammenhängende Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung Schule“ und zum Teil „Zweckbestimmung Kindergarten“ festgesetzt.

Der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplans, der ursprünglich als „Sondergebiet für das angrenzende reine Wohngebiet nicht beeinträchtigende Anlagen und Einrichtungen der Justizvollzugsanstalt“ festgesetzt war, wurde durch den Bebauungsplan „Am Burggraben“ (ein allgemeines Wohngebiet, rechtsverbindlich seit 04.07.1997, 1. Änderung seit 15.12.2006) ersetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ (rechtsverbindlich seit 20.02.1998) wurden Festsetzungen zur Wohneinheitenbegrenzung und Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten ergänzt.

Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan erneut geringfügig geändert, damit die vorhandene Lindenschule umgebaut und erweitert werden konnte (rechtsverbindlich seit 12.11.2004).

Aktueller Anlass zur vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans ist gegeben, damit die geplante Neubebauung des Kath. Kindergartens St. Michael entsprechend den Planunterlagen vom 21.10.2013 genehmigt werden kann.

Die Bauherrschaft - die Domgemeinde St. Martin - beabsichtigt, den bisherigen viergruppigen Kindergarten abzurechen und durch einen Neubau für einen sechsgruppigen Kindergarten auf dem gleichen eigenen Grundstück (Parzelle Nr. 5943) zu ersetzen. Voruntersuchungen hatten deutlich gemacht, dass der vorhandene Altbau nur mit unverhältnismäßig hohem Kostenaufwand hätte saniert und erweitert werden können. Daher verständigten sich die Bauherrschaft und die Stadt nach Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen auf einen größeren Neubau.

Der Lösungsvorschlag für den Neubau des Kindergartens wurde in einem Wettbewerbsverfahren entwickelt. Aus fünf Beiträgen eines kleinen Architektenwettbewerbs wurde das Konzept des Architekturbüros Ackermann + Raff aus Tübingen mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der erste Preisträger wurde mit der weiteren Ausarbeitung beauftragt. In den verschiedenen Gebäudebereichen werden drei Betreuungsformen untergebracht. Zwei Gruppen werden für den Ganztagesbetrieb, zwei Gruppen mit verlängerten Öffnungszeiten und zwei Kleinkindgruppen angeboten werden. Bis zu 110 Kinder mit ihren ErzieherInnen sollen in den Neubau einziehen können.

Der geplante L-förmige Baukörper zeigt eine eindeutige Raumkante zur Berliner Straße. Das Gebäude wird zur Leipziger Straße eingeschossig, an der Nordwestecke zur Berliner Straße und zur Weggentalschule zweigeschossig erscheinen. Die Außenbereiche im südlichen und südöstlichen Grundstücksteil nehmen die topographische Situation mit ihrer Höhenstaffelung zur Eingangssituation auf, so dass für alle Gruppen terrassierte Freibereiche auf zwei Ebenen entstehen. Kurzzeitstellplätze sollen für den „Hol- und Bring-Dienst“ zur Kindertageseinrichtung längs der Berliner Straße im Bereich der bislang festgesetzten Verkehrsgrünfläche eingerichtet werden.

Die nun zur Realisierung anstehende Lösung entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen. Der geplante zweigeschossige Neubau liegt jedoch geringfügig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, überschreitet die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl und ist insoweit nicht genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben weicht von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für die Parzelle Nr. 5943, Leipziger Straße 1, wie folgt ab:

- von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse:
Bestandsorientiert ist maximal ein Vollgeschoss festgesetzt; der Neubau soll zweigeschossig unter Nutzung der topographischen Verhältnisse errichtet werden;
- von der festgesetzten Traufhöhe:

Die Traufhöhe im Gebiet darf bei zwei Vollgeschossen ($z = II$) maximal 6,00 m (über Erdgeschossfußbodenhöhe) liegen; die vorgesehene Höhe einschließlich Attika beträgt 7,16 m;

- von der festgesetzten Geschossflächenzahl:
Die Nutzungsziffer (GFZ = 0,5) war bestandsorientiert entsprechend dem seinerzeit vorhandenen Baukörper festgesetzt und bildet die bisher eingeschossig mögliche Bebauung ab; der Neubau benötigt eine GFZ von ca. 0,7;
- von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche („Baugrenzen“):
Der „Erker“ an der nordwestlichen Gebäudeecke im Obergeschoss überschreitet die Baugrenze zur Berliner Straße um ca. 2 m auf einer Länge von ca. elf Meter; die Stützmauer mit kleiner „Hof“-Fläche zur Berliner Straße überschreitet um ca. 2,30 m auf einer Länge von ca. sechs Meter; die südliche Gebäudekante hält die parallel zur Leipziger Straße verlaufende Baugrenze ein, die nördliche Baugrenze wird ebenfalls eingehalten;
- von der festgesetzten Aufteilung des Straßenraums:
Am östlichen Rand der Berliner Straße ist eine ca. 1,50 m breite Verkehrsgrünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg festgesetzt; auf einer Länge von ca. 35 Meter sollen dort fünf Längsparkstände für Kurzzeitparker angelegt werden.

Um die planungsrechtliche Grundlage für den geplanten Neubau des Kindergartens St. Michael zu schaffen, soll der Bebauungsplan bezüglich der Parzelle Nr. 5943 geändert werden. Mit den erforderlichen Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Hinter dem Schloss“ nicht berührt; öffentliches Interesse ist im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit gegeben; des Weiteren sind die Änderungen städtebaulich vertretbar.

2. Übergeordnete Planungen und Rechtszustand

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der größte Teil des Plangebietes als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren sind dort bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Schule und Kindergarten, dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die 3. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ gelten die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes, rechtsverbindlich seit 21.07.1982, 1. Änderung rechtsverbindlich seit 20.02.1998, 2. Änderung rechtsverbindlich seit 12.11.2004 weiter.

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften bleibt unverändert (mit Ausnahme der Traufhöhe für die betreffende Parzelle Nr. 5943) und gilt daher weiter.

3. Verfahren

Da durch die Änderungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, d. h. die Konzeption zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Gebiet „Hinter dem Schloss“ in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht angetastet wird und der planerische Grundgedanke durch den Neubau des Kindergartens St. Michael erhalten bleibt, kann die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

4. Planungskonzeption

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ verfolgt die Stadt Rottenburg am Neckar das Ziel, Planungsrecht für den Neubau des Kindergartens St. Michael zu schaffen. Der Neubau wird durch den Geländeversprung zur Leipziger Straße hin eingeschossig erscheinen; an der nordwestlichen Ecke zur Berliner Straße wird sich das Gebäude zweigeschossig zeigen. Der Freibereich des Kindergartens wird im südlichen und südöstlichen Grundstücksteil angelegt werden.

Folgende Punkte des Bebauungsplans werden geändert:

Im zeichnerischen Teil wird

- die überbaubare Grundstücksfläche nach Westen erweitert, so dass die westliche Baugrenze einen Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze an der Berliner Straße einhält;
- die Nutzungsschablone wie folgt geändert:
Zahl der Vollgeschosse (z = II) für den zweigeschossigen Neubau und dessen Höhenentwicklung mit einer neuen maximalen Traufhöhe von 7,50 m (TH max = 7,50 m, bezogen auf die EFH); die Festsetzung der GFZ entfällt;
- die Aufteilung des Straßenraums in der Form geändert, dass auf die Länge des Gebäudes statt der bisherigen „Verkehrsgrünfläche“ „Verkehrsfläche“ festgesetzt wird.

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

5. Gutachten / Artenschutzrechtliche Belange

Um nicht in eine artenschutzrechtliche Verbotslage hinein zu planen, wurden im September 2013 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben bestätigt, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind.

6. Bodenordnung

Es ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgebrachten Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

IV. Kosten / Finanzierung / Umsetzung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich. Kosten entstehen durch die 3. Bebauungsplanänderung „Hinter dem Schloss“ nur durch das erforderliche Verfahren in Höhe von 5.950 € (brutto).

V. Beschlussantrag

Der Gemeinderat

1. beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss“ gemäß § 13 BauGB (im vereinfachten Verfahren) für den in der Planzeichnung in der Fassung vom 12.11.2004 (s. Anlage 2 der Begründung) umgrenzten Bereich entsprechend den in Punkt II. 1. und 4. dieser Vorlage dargelegten Zielen,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 08.11.2013 zum Bebauungsplan „Hinter dem Schloss, 3. Änderung“ zu,
3. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss, 3. Änderung“ in der Fassung vom 08.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
4. beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
5. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gabriele Klein